

Sygnatura akt VIII C 1218/16

\*\$%\$ (...)\*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Martyniec

Protokolant: Karolina Szewczyk

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2017 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy W.

przeciwko K. Ł., J. Ł., M. Ł. (1), M. Ł. (2) i M. Ł. (3)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym K. Ł., J. Ł., M. Ł. (1), M. Ł. (2) i M. Ł. (3) aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanym K. Ł., J. Ł., M. Ł. (1), M. Ł. (2) i M. Ł. (3) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku do czasu złożenia przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 680 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym dnia 6 października 2016 r. strona powodowa Gmina W. domagała się nakazania pozwanym K. Ł., J. Ł., M. Ł. (1), M. Ł. (2) i małoletniej M. Ł. (3) opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy Nowowiejskiej 34 oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że najemcą przedmiotowego lokalu byli pozwani K. Ł. i J. Ł.. Na skutek zaprzestania uiszczania czynszu oraz innych opłat z tytułu najmu, strona powodowa w dniu 27 lutego 2013 r. wezwała K. Ł. i dnia 5 marca 2014 r. J. Ł. do zapłaty należności wraz z ustawowymi odsetkami w terminie miesiąca od dnia doręczenia wezwania. Jednocześnie strona powodowa poinformowała, że w przypadku niezastosowania się do wezwania w terminie, Gmina W. zamierza wypowiedzieć stosunek najmu oraz wystąpić z roszczeniem o zapłatę zaległych należności na drogę postępowania sądowego. Zadłużenie nie zostało uregulowane, dlatego też pismami z dnia 26 czerwca 2014 r. strona powodowa wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2014 r. Najemca nie opuścił przedmiotowego lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwani domagali się oddalenia powództwa w całości na podstawie przepisu art. 5 k.c. oraz wniesli o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Z ostrożności procesowej wniesli również o orzeczenie, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz o wstrzymanie wykonania wyroku do czasu przedstawienia wszystkim pozwanym przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu zaprzeczyli wersji wydarzeń przedstawionej przez powódkę oraz podali, że wielokrotnie zwracali się do Gminy W. o umorzenie długu lub rozłożenie go na raty. Wnioski te nie zostały pozytywnie rozpatrzone przez stronę powodową. Wypowiedzenie umowy najmu zostało złożone po tym, jak powództwo strony powodowej o zapłatę przeciwko pozwanym zostało oddalone. Pozwani wskazali, że zadłużenie powstało, gdy mieli na utrzymaniu małoletnie dzieci, stracili pracę i popadli w problemy finansowe. Gdy tylko polepszyła się ich sytuacja materialna, zaczęli regularnie opłacać należności czynszowe i pozostałe opłaty. Pozwani wskazali, że są osobami bezrobotnymi, utrzymują się z prac dorywczych oraz pomocy syna M., a także, że nie mają możliwości spłacenia zadłużenia jednorazowo, ani sfinansowania najmu lokalu, jednak chcieliby uregulować zadłużenie ratalnie.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 1 kwietnia 1995 r. strona powodowa Gmina W. zawarła z pozwanym K. Ł. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) składającego się z dwóch pokoi, łazienki, przedpokoju oraz kuchni o łącznej powierzchni użytkowej lokalu (...) m<sup>2</sup>.

**Dowód:** umowa najmu lokalu mieszkalnego z dn. 01.04.1995 r., k. 5-8

Przedmiotowe mieszkanie wchodzi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy W.. Poza pozwanym K. Ł. w przedmiotowym lokalu, zamieszkują pozostali pozwani.

**Dowód:** bezsporne

Dnia 27 lutego 2013 r. strona powodowa wezwała pozwanego K. Ł. do zapłaty kwoty 50.780,63 zł zaległych należności przysługujących Gminie W. z tytułu najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. wraz z odsetkami ustawowymi oraz do terminowego regulowania bieżących należności z tytułu czynszu i innych opłat, wyznaczając pozwanemu dodatkowy miesięczny termin liczony od dnia otrzymania wezwania na uregulowanie zadłużenia. Jednocześnie strona powodowa poinformowała pozwanego, że w przypadku niezastosowania się do wezwania w terminie, stosunek najmu zostanie wypowiedziany.

**Dowód:** wezwanie z dnia 27.02.2013 r., k. 9

Pismem z dnia 5 marca 2014 r. strona powodowa wezwała pozwaną J. Ł. do zapłaty kwoty 57.369,36 zł zaległych należności przysługujących Gminie W. z tytułu najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. wraz z odsetkami ustawowymi oraz do terminowego regulowania bieżących należności z tytułu czynszu i innych opłat, wyznaczając pozwanej dodatkowy miesięczny termin liczony od dnia otrzymania wezwania na uregulowanie zadłużenia. Jednocześnie strona powodowa poinformowała pozwaną, że w przypadku niezastosowania się do wezwania w terminie, stosunek najmu zostanie wypowiedziany.

**Dowód:** wezwanie z dnia 5 marca 2014 r., k 10

Dnia 26 czerwca 2014 r. Gmina W. wypowiedziała pozwanym K. i J. Ł. umowę najmu przedmiotowego lokalu ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2014 r. Przyczyną wypowiedzenia umowy najmu była zwłoka z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, która przekroczyła trzy pełne okresy płatności. Strona powodowa wezwała do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu w nieprzekraczalnym terminie 7 dni liczonym od daty ustania najmu.

**Dowód:** pisma z dnia 26 czerwca 2014 r., k. 11-12

Dnia 15 lipca 2015 r. pozwani K. i J. Ł. złożyli do Komornika Sądowego wniosek o umorzenie postępowania egzekucyjnego dot. zaległości czynszowych. W dniu 10 lipca 2015 r. pozwani K. i J. Ł. złożyli do strony powodowej wniosek o umorzenie należności pieniężnych i ponowne zawarcie umowy najmu. W piśmie tym wskazali, że toczyło się postępowanie cywilne o zapłatę istniejącego długu i w jego wyniku Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia zasądził na rzecz Gminy W. kwotę 26.385 zł oddalając pozostałą kwotę z uwagi na przedawnienie roszczenia.

**Dowód:** wnioski z dnia 30 czerwca 2015 r., k. 51-54

Strona powodowa nie uwzględniając wniosku pozwanych, wskazała, że osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu z powodu zaległości czynszowych może wnioskować o ponowne zawarcie umowy najmu w przypadku całkowitej spłaty zobowiązań.

**Dowód:** pismo strony powodowej z dnia 27 sierpnia 2015 r., k. 50

W okresie od marca 2014 r. do października 2015 r. pozwani wpłacali na rzecz strony powodowej miesięcznie kwotę 795,56 zł, łącznie kwotę 15.911,20 zł. W okresie od grudnia 2015 r. do listopada 2016 r. miesięcznie kwotę 805,96 zł, łącznie kwotę 10.477,48 zł. Wpłaty te były dokonywane z tytułu bieżącego czynszu i opłat za media.

**Dowód:** - potwierdzenia przelewów za okres 10.03.2014 – 9.11.2016, k. 55-73

- przesłuchanie pozwanych K. i J. Ł., protokół elektroniczny z dn. 27.02.2017 r.,

Pozwani K., J., M. i M. Ł. (2) nie korzystają z pomocy finansowej oraz pracy socjalnej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W.. Nie pobierają renty i emerytury.

Pozwani J. Ł., K. Ł. i M. Ł. (1) są zarejestrowani w Powiatowym Urzędzie Pracy we W. - odpowiednio od dnia 22 kwietnia, 10 listopada i 8 grudnia 2016 r. - jako osoby bezrobotne bez prawa do zasiłku.

Pozwany M. Ł. (2) nie figurował i nie figuruje w ewidencji zarejestrowanych bezrobotnych Powiatowego Urzędu Pracy we W..

**Dowód:** -pismo MOPSu z dnia 3.11.2016 r., k. 38

-pisma ZUSu z dnia 3.11. 2016 r., k. 35-37

-pismo ZUSu z dnia 7.11.2016 r., k. 40

-pismo PUP z dnia 7.11.2016 r., k. 75

-decyzja PUP z dnia 8.12.2016 r., k 80-81

Małoletnia M. Ł. (3) (ur. (...)) zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. Stałą opiekę nad małoletnią sprawuje ojciec – pozwany M. Ł. (2).

**Dowód:** - oświadczenie pozwanego M. Ł. (2), protokół elektroniczny z dn. 12.12.2016 r.,

- przesłuchanie pozwanych K., J. i M. Ł. (2), protokół elektroniczny z dn. 27.02.2017 r.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Materialnoprawną podstawę żądania pozwu stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Dla oceny zasadności roszczeń w oparciu o wskazaną regulację prawną konieczne jest więc ustalenie, iż podmiot który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego, co w przedmiotowej sprawie sprowadzało się do oceny, czy pozwanym przysługiwał tytuł prawny do zajmowanego lokalu stanowiącego własność strony powodowej, a nadto, czy władają oni faktycznie sporną rzeczą.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, który stał się podstawą czynionych przez Sąd ustaleń faktycznych, stwierdzić należało, iż poprzez skuteczne wypowiedzenie umowy najmu, pozwani utracili prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Okoliczność, iż pozwani K. Ł., J. Ł., M. Ł. (1) i M. Ł. (2) wraz z małoletnią M. Ł. faktycznie rzeczą władali nie była z kolei w sprawie kwestionowana.

Zgodnie z brzmieniem art. 11 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2005, nr 31, poz. 266 j.t.), jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny nie później niż na miesiąc naprzód, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Przesłankami warunkującymi skuteczne wypowiedzenie umowy najmu na wskazanej powyżej podstawie jest zatem pozostawanie przez najemcę, w chwili złożenia przez wynajmującego oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia umowy, w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych należności za co najmniej trzy pełne okresy płatności, uprzedzenie najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy, wyznaczenie dodatkowego 1-miesięcznego terminu na uregulowanie zaległych należności i – wreszcie - wypowiedzenie dokonane na piśmie z podaniem przyczyny go uzasadniającej.

Strona powodowa dochowała wszystkich wymienionych powyżej wymogów. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynikało, iż zadłużenie na koncie lokalowym rosło i na dzień 5 marca 2014 r. wynosiło 57.369,36 zł. Należność nie przedawniona, uwzględniona w wyroku Sądu, wyniosła 26.385 zł, co przyznali pozwani w piśmie z dnia 30 czerwca 2015 r. kierowanym do strony powodowej. Oznacza to, że znacząco przekraczała należności za trzy pełne okresy płatności. Ponadto pozwani nie zaczęli dobrowolnie spłacać zadłużenia. Tym samym wypowiedzenie dokonane przez stronę powodową w dniu 26 czerwca 2014 r. należało uznać za w pełni skuteczne i uzasadnione. Mając przy tym na uwadze, że umowa ta uległa rozwiązaniu z dniem 30 czerwca 2009 r. uznać należało, że z dniem następnym najemcy, tj. pozwani K. Ł. i J. Ł., utracili tytuł prawny do spornego lokalu. Podobnie z tą datą uprawnienie do zajmowania lokalu mieszkalnego utracili pozostali pozwani.

Brak było przy tym podstaw do zastosowania normy art. 5 k.c., co z kolei miałyby skutkować nieudzieleniem ochrony żądaniu, z którym w sprawie wystąpiła strona powodowa. Norma ta ma bowiem charakter wyjątkowy i można ją zastosować w sytuacji, gdy w innej drodze nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego drugiej osoby. Istotą zaś prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych - w tym przypadku prawa własności, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku, tj. wszechstronnej oceny całokształtu okoliczności w ścisłym powiązaniu z konkretnym stanem faktycznym. Jak z kolei podkreśla się w judykaturze, klauzule społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i zasad współzycia społecznego ujęte w art. 5 k.c. należy traktować jako normy społeczne ogólne odnoszące się do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i z związku z tym nie korzysta z ochrony. Sytuacja taka nie miała miejsca w sprawie stanowiącej przedmiot rozpoznania, bowiem strona powodowa nie podjęła działań w sposób, który wskazywałby na naruszenie czy nadużywanie praw, które przysługują jej jako właścicielowi, a które wprost wynikają z przepisów prawa (art. 222 k.c.). Ponadto, co wymaga szczególnego podkreślenia, zasady współzycia, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego lokal właściciela, nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia go uprawnienia do wyłącznego korzystania z lokalu (orz. SN z 27.05.1999 r., II CKN 337/98, OSNC 12/99, poz. 214). Równałoby się to wieloletniemu pozbawieniu strony powodowej jej prawa podmiotowego i bezpodstawnego pozbawienia jej atrybutu właściciela (orz. SN z 21.01.2000 r., II CKN 689/98, OSNC 7-8/2000, poz. 141).

Nie bez wpływu na powyższą ocenę pozostawała okoliczność, że do 2014 r. pozwani w ogóle nie regulowali bieżących należności, a do dnia dzisiejszego nie spłacają powstałego zadłużenia. Podkreślić przy tym należało, że pozwany M. Ł. (2) prowadzi własną działalność gospodarczą, a pozwany K. Ł. podejmuje się prac dorywczych i od marca 2014 r. pozwani regulują bieżący czynsz i opłaty związane z przedmiotowym lokalem. Zatem w ocenie Sądu, mimo skromnych

środków finansowych, byli oni w stanie, chociażby w niewielkiej części, spłacać stopniowo powstałe przed 2014 r. zobowiązanie.

W tym stanie rzeczy, mając na uwadze przytoczone powyżej okoliczności, należało orzec, jak w punkcie I wyroku.

Zgodnie natomiast z brzmieniem art. 14 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2005, nr 31, poz. 266 j.t.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (ust. 3). Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 r. poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej oraz wobec osoby posiadającej status bezrobotnego, a także wobec osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (ust. 4).

Mając na uwadze powyższe Sąd ustalił, że pozwanym K. Ł., J. Ł., M. Ł. (1) i M. Ł. (2) wraz z małoletnią M. Ł. przysługiwało prawo do lokalu socjalnego.

Jak wynikało ze zgromadzonego materiału dowodowego pozwani J. Ł., K. Ł. i M. Ł. (1) posiadają status osoby bezrobotnej, nie mają przy tym możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób - nie posiadają bowiem tytułu prawnego do innego lokalu. Zgodnie zaś z ust. 5 tegoż przepisu, Sąd nie mógł nie orzec o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec osoby posiadającej status bezrobotnego.

Pozwany M. Ł. (2) nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna, jednak pozostaje opiekunem małoletniej M. Ł. (3) i oboje zamieszkują w przedmiotowym lokalu. Z tych też względów przysługiwało im prawo do lokalu socjalnego. Zgodnie bowiem z ust. 2 powołanego przepisu, Sąd nie mógł nie orzec o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec małoletniej oraz sprawującego nad nią opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą.

W oparciu zaś o przepis art. 14 ust. 6 ustawy Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez stronę powodową Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z pozwanymi.

W tym stanie rzeczy, mając na uwadze przytoczoną powyżej argumentację, należało orzec, jak w punktach II i III wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c., z którego wynika, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Pozwani przegrali proces w całości, a zatem Sąd zasądził od nich solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 680 zł, na którą składają się kwota 200 złotych tytułem opłaty stałej od pozwu (na podst. art. 27 pkt 11 ust. z dnia 28 lipca 2008 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Dz.U. z 2016 r. poz. 623) oraz kwota 480 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego (na podst. §7 pkt 1 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz.U. 2015 poz. 1804 w zw. z §2 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych Dz.U. 2016 poz. 1667).

W tym stanie rzeczy, o kosztach postępowania należało orzec, jak w punkcie IV wyroku.